



Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

Direktoratet for FødevareErhverv

Fødevareministeriet

Den 17. juli 2007

Udkast

Forslag

til

Lov om ændring af lov om arbejderboliger på landet (Mulighed for lempelig indfrielse af boligdriftslån)

I lov om arbejderboliger på landet, jf. lovbekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997, som ændret ved § 28 i lov nr. 430 af 6. juni 2005 og § 34 i lov nr. 431 af 6. juni 2005, foretages følgende ændringer:

§ 1

1. § 41, 2. pkt., ophæves.

2. § 43 ophæves.

3. § 45, stk. 3, affattes således:

”Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede noteringer kan slettes, når det ydede boligdriftslån er tilbagebetalt.”

4. § 46 ophæves.

5. § 46 a ophæves.

6. § 49 affattes således:

”§ 49. Ved ejerskifte forfalder boligdriftslånet til tilbagebetaling straks. Ved ejendomsovertagelse efter reglerne om skifte af dødsboer kan den efterlevende ægtefælle dog overtage boligdriftslånet på uændrede vilkår.”

§ 2

Loven træder i kraft den 1. februar 2008.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Lovforslaget fremsættes med henblik på ændring af lov om arbejderboliger på landet, jf. lovbekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997, som ændret ved § 28 i lov nr. 430 af 6. juni 2005 og § 34 i lov nr. 431 af 6. juni 2005.

2. Baggrunden for lovforslaget

Lovbekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997 om arbejderboliger på landet omhandler jordrente på arbejderboliger på landet, lån til arbejderboliger på landet, jordrenteafløsningslån/byggelån vedr. arbejderboliger på landet og boligdriftslån til arbejderboliger på landet.

Jordrente på arbejderboliger på landet

Økonomistyrelsen administrerer 47 jordrenter med en samlet "restgæld" pr. 5. juli 2007 på 9,8 mio. kr. Jordrenten er typisk 4 pct. p.a. af den offentlige vurdering af jorden. Jordrenteforpligtelsen kan indfries med et beløb svarende til den offentlige vurdering. Jordrenten kan ejerskiftes.

Lån til arbejderboliger på landet

Økonomistyrelsen administrerer 2005 lån til arbejderboliger på landet med en samlet restgæld pr. 5. juli 2007 på 35,9 mio. kr. Indtil der er forløbet 35 år fra lånenes tinglysning, skal der ved førtidig indfrielse betales rentelepelse med rentes rente samt frigørelsesafgift. Det sidste lån overskred 35 års grænsen den 28. august 2007.

Jordrenteafløsningslån/byggelån vedr. arbejderboliger på landet

Økonomistyrelsen administrerer 19 jordrenteafløsningslån/byggelån med en samlet restgæld pr. 5. juli 2007 på 159.821 kr. Det har tidligere været muligt at afløse jordrenten med et pantebrev. Disse lån kan have 50 pct. rentelepelse. Hvis lånet indfries førtidigt, skal der, indtil der er forløbet 35 år fra lånets tinglysning, betales forskelsrente. Forskelsrenten er forskellen mellem renten ifølge pantebrevet og den rente, der faktisk er betalt. Der er 4 lån tilbage, som er tinglyst for mindre end 35 år siden. Det sidste lån overskrider 35 års grænsen den 7. maj 2011. Lånene forfalder til indfrielse ved ejerskifte, dog kan ægtefællen overtage lånet ved låntagers dødsfald.

Boligdriftslån til arbejderboliger på landet

Økonomistyrelsen administrerer medio juli 2007 26 lån. 8 lån er konverteret efter lovens § 46 a i perioden 1993-98. 9 lån er førtidigt indfriet, men særlige vilkår skal overholdes. 9 lån løber på de oprindelige vilkår.

Ved salg af de 18 sidstnævnte arbejderboliger vil der som følge af førtidig indfrielse af boligdriftslån og restgæld på andre lån ofte ikke være et tilstrækkeligt salgsprovenu til, at den pågældende ejer kan forlade boligen uden gældshæftelse. Da der er tale om boligdriftslån, der er ydet i perioden fra 1971-77, vil ejerne være ældre mennesker - ofte uden væsentlig øvrig formue - der ikke har mulighed for at indfri den nettogæld, der opstår ved salget af boligen. Dette medfører,

at disse boligejere reelt er ”stavnsbundet” til deres bolig, jf. spørgsmål S 2083 (Folketingsåret 2006-07) og fødevareministerens besvarelse heraf den 7. marts 2007.

Lovforslaget retter sig mod disse 18 arbejderboliger.

3. *Gældende ret*

Fra 1971 til 1975 blev støtten til opførelse af arbejderboliger på landet, jf. lov nr. 211 af 19. maj 1971 om ændring af lov om opførelse af arbejderboliger på landet, ydet i form af statsgaranti for en del af de sekundære prioritetslån og boligdriftslån. Boligdriftslånene blev ydet hvert halve år som et tilskud til delvis dækning af ydelserne på de optagne prioritetslån.

De halvårslige tilskud og dermed boligdriftslånet udgjorde det beløb, hvormed de samlede ydelser på optagne prioritetslån ved lånenes optagelse oversteg den ydelse, der skulle have været betalt på et maksimalt lån ydet efter de hidtil gældende regler om statslån på særlige vilkår, jf. lovbekendtgørelse nr. 118 af 10. april 1967 om opførelse af arbejderboliger på landet. Det halvårslige tilskud blev nedsat i takt med formindskelsen af restgælden på prioritetslånene, og ydelsen af tilskuddet bortfaldt helt efter 20 år.

Når den samlede ydelse på de i ejendommen indestående prioritetslån blev mindre end den ovenfor nævnte beregnede halvårslige ydelse, skulle boligejeren indbetale forskellen til statskassen som afdrag på boligdriftslånet. Når samtlige prioritetslån var betalt, skulle ejeren fortsat indbetale et halvårsligt beløb svarende til hele den nævnte beregnede ydelse som afdrag på boligdriftslånet, indtil hele dette lån var tilbagebetalt til udløb.

Ejendommens notering som arbejderbolig kunne/kan først slettes 10 år efter tilbagebetaling til udløb af det ydede boligdriftslån eller førtidig indfrielse, dog tidligst 20 år efter tilsagnene om statsgaranti for en del af de sekundære prioritetslån og for boligdriftslån.

Ejendommens notering som arbejderbolig kan endvidere slettes efter anmodning herom, jf. § 46 i den gældende lov. I så fald skal boligdriftslånet indfries. Sletningen vil endvidere være betinget af, at der indbetales et beløb svarende til statens rentetab samt til statens omkostninger ved arbejderboligens oprettelse. Rentetabet opgøres til 6½ pct. p.a. rente og rentes rente af det ydede boligdriftslån.

Ved ejerskifte skal der, jf. § 49, stk. 2, i den gældende lov, indbetales samme beløb, som kræves ved anmodning om sletning af notering.

Ved en lovændring i 1975, jf. lov nr. 208 af 28. maj 1975, blev adgangen til optagelse af boligdriftslån ophævet. Det sidste boligdriftslån blev ydet i 1977.

Ved en lovændring i 1992, jf. lov nr. 1009 af 19. december 1992, blev der bl.a. ved bestemmelserne i § 46 a indført en mulighed for, at boligejeren inden et år efter det sidst udbetalte tilskud kunne indfri og dermed konvertere boligdriftslånet på lempelige vilkår. 14 ejere af arbejderboliger kunne benytte denne mulighed. Baggrunden for lovændringen var dels at give lempeligere afviklingsvilkår dels at afkorte løbetiden på de meget langfristede lån (lånene er 50 årige). Etårsfristen for at anvende den gunstige låneafviklingsordning kunne kun anvendes af boligejerne indtil det tidspunkt

i 1998, hvor der var gået et år siden udbetalingen af det sidste tilskud på det sidst ydede boligdriftslån.

4. Lovforslagets indhold

Med lovforslaget foreslås det, at den 10-årige bindingsperiode, efter at boligdriftslånet er tilbagebetalt til udløb eller førtidigt indfriet ophæves.

Baggrunden for de foreslåede lovændringer er, at det er blevet meget omkostningstungt at indfri boligdriftslånene - der ikke længere kan overtages af den nye ejer - ved salg af arbejderboligen. Økonomistyrelsen har således beregnet, at der for de 9 allerede indfrieede boligdriftslån pr. 1. juli 2007 vil være tale om efterbetalingskrav på op til 480.000 kr.

Lovforslaget fremsættes med henblik på at ændre bestemmelserne i § 45, stk. 3, og § 49 i lov om arbejderboliger på landet, jf. lovbekendtgørelse nr. 344 af 16. maj 1997, som ændret ved § 28 i lov nr. 430 af 6. juni 2005 og § 34 i lov nr. 431 af 6. juni 2005. Endvidere foreslås bestemmelserne i § 41, 2.pkt., og §§ 43, 46 og 46 a ophævet.

Lovforslaget er en opfølgning på fødevareministerens besvarelse af 7. marts 2007 af et § 20 spørgsmål (S 2083), hvori fødevareministeren tilkendegav at ville søge indfrielsesvilkårene i lov om arbejderboliger på landet ændret.

Som en lempelse af afviklingsvilkårene foreslås den i den gældende lovs § 45, stk.3, omhandlede 10-årige bindingsperiode, efter at lånet er tilbagebetalt til udløb eller førtidigt indfriet, ophævet. Dette medfører, at der ikke skal betales rente og rentes rente af boligdriftslånet, hvis ejendommen afhændes inden 10-års periodens udløb. Ejendommen vil således kunne slettes af noteringen, når boligdriftslånet er førtidsindfriet eller tilbagebetalt til udløb.

Som en konsekvens af, at alene boligdriftslånets restgæld skal tilbagebetales ved førtidig indfrielse bliver bestemmelserne i §§ 46 og 46 a uden reelt indhold, og disse bestemmelser foreslås derfor ophævet.

Desuden foreslås § 43 ophævet. Bestemmelsen er reelt uden indhold, idet de tilbageværende boligdriftslån alle nu er under afvikling.

Endelig foreslås bestemmelsen i § 49, stk. 1, omformuleret under hensyntagen til, at det sidste ydede tilskud, kaldet boligdriftslånet, til betaling af ydelserne på prioritetslånene blev ydet i 1997. Indholdet i den gældende lovs § 49, stk. 2, udgår som en konsekvens af de foreslåede ændringer af § 45, stk. 3, og ophævelsen af § 46.

5. Administrative og økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner

Administrationen af boligdriftslånene forudsættes fortsat at skulle varetages af Økonomistyrelsen. Lovforslaget forventes ikke at medføre ændrede administrative byrder.

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser for staten, selv om de tilbageværende 18 lån efter lovændringen vil kunne indfries/tilbagebetales til udløb uden at låntager kan komme til at erlægge de i den gældende lovs § 46 omhandlede "strafbeløb" ved salg af ejendommen inden

udløbet af 10 års fristen efter førtidig indfrielse/ tilbagebetaling til udløb. Da der imidlertid ikke er tale om beløb, som staten kunne forvente skulle indbetales, lider staten ikke et tab ved lovforslagets gennemførelse.

Lovforslaget har ingen administrative og økonomiske konsekvenser for regioner og kommuner.

6. Administrative og økonomiske konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget har ingen konsekvenser for erhvervslivet.

7. Administrative og økonomiske konsekvenser for borgerne

Lovforslaget retter sig alene mod de 18 ejere af arbejderboliger på landet, som har et boligdriftslån eller har førtidsindfriet boligdriftslånet. Konsekvensen af lovforslaget vil være begunstigende for boligejerne, idet de med lovforslaget på lempelige vilkår kan komme ud af en gældssituation, der ellers ikke ville kunne afvikles.

8. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

9. Ligestillingsmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen ligestillingsmæssige konsekvenser.

10. Forhold til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter

11. Hørte myndigheder og organisationer (sædvanlig liste)

Vurdering af konsekvenser af lovforslaget

	Positive konsekvenser/ mindre udgifter	Negative konsekvenser / merudgifter
Administrative konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner	Ingen	Ingen
Administrative og økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Ingen
Administrative og økonomiske konsekvenser for borgerne	De berørte ejere af arbejderboliger vil med lovforslaget kunne komme ud af en gældssituation, der ellers ikke ville kunne afvikles.	Ingen
Regionale konsekvenser	Ingen	Ingen

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Ligestillingsmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1.

Ændringen er en konsekvens af, at §§ 46 og 46 a ophæves.

Til nr. 2.

Bestemmelsen foreslås ophævet, da den reelt er uden indhold, idet de tilbageværende boligdriftslån alle nu er under afvikling.

Til nr. 3

Det foreslås, at sletningen af noteringen som arbejderbolig i matriklen og tingbogen kan ske, når boligdriftslånet er tilbagebetalt til udløb eller førtidigt indfriet. Denne lovændring kan benyttes af de 9 ejere af arbejderboliger på landet, der har førtidsindfriet deres boligdriftslån og af de 9 ejere af arbejderboliger på landet, der endnu ikke har førtidsindfriet deres boligdriftslån eller tilbagebetalt det til udløb. Efter de gældende regler er disse 18 boligejere bundet af reglen om, at der skal forløbe 10 år fra den førtidige indfrielse eller tilbagebetaling til udløb af boligdriftslånet, før der kan ske sletning af noteringen som arbejderbolig i matriklen og tingbogen.

Til nr. 4.

Bestemmelsen foreslås ophævet, da bestemmelsens indhold med ændringen af § 45, stk. 3, reelt er uden indhold.

Til nr. 5.

Bestemmelsen foreslås ophævet, da den ikke har kunnet anvendes siden i 1998.

Til nr. 6.

Den foreslåede lovændring er en konsekvens af, at der ikke længere ydes boligdriftslån. Det sidste tilskud (kaldet boligdriftslån) til betaling af ydelsen på prioritetslånene blev ydet i 1997, 20 år efter det sidst meddelte tilsagn om statsgaranti og boligdriftslån.

Til § 2

Da det er hensigtsmæssigt, at så mange som muligt af de tilbageværende ejere med boligdriftslån snarest kan benytte sig af lovændringen, foreslås det, at loven træder i kraft den 1. februar 2008.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 41. Boligdriftslån, der er givet tilsagn om med hjemmel i lov nr. 211 af 19. maj 1971, ydes i overensstemmelse med de bestemmelser, som blev fastsat i lånetilsagnet. Tilbagebetaling sker som fastsat i § 46 og § 46 a.

§ 43. Såfremt ejeren overgår til andet erhverv end normalt forefaldende arbejde på landet skal ydelse af boligdriftslånet ophøre, og afviklingen af det ydede driftslån skal påbegyndes. Ved normalt forefaldende arbejde på landet forstås, at ejeren gennem længere tid har været og stadig er beskæftiget helt eller fortrinsvis ved sædvanligt lønarbejde ved jordbrug eller ved hermed økonomisk ligestillet lønarbejde ved andre arbejdssteder beliggende uden for bymæssig bebyggelse.

§ 45. Ejendommene skal i matriklen betegnes som arbejderboliger.

Stk. 2. I tingbogen skal der ske notering om, at ejendommene er undergivet de i dette kapitel fastsatte vilkår.

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede noteringer kan slettes, når der er forløbet 10 år, efter at det ydede boligdriftslån er tilbagebetalt. Noteringen kan dog tidligst slettes, når der er forløbet 20 år fra tilsagnet om statsgaranti og boligdriftslån.

§ 46. Ejeren kan kræve, at noteringen i matriklen og tingbog slettes, og at ejendommen frigøres for rådighedsindskrænkningerne efter denne lov på betingelse af, at

- a) fremtidig ydelse af boligdriftslån bortfalder,
- b) ejeren tilbagebetaler ydede boligdriftslån,

1. § 41, 2. pkt., ophæves.

2. § 43 ophæves.

3. § 45, stk. 3, affattes således:

”Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede noteringer kan slettes, når det ydede boligdriftslån er tilbagebetalt.”

4. § 46 ophæves.

- c) ejeren indbetaler et beløb svarende til statens rentetab på de ydede boligdriftslån, beregnet som 6½ pct. p.a. rente og rentes rente af de ydede lån fra udbetalingen at regne, og
- d) ejeren indbetaler et af ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri fastsat beløb til dækning af statens omkostninger ved boligens oprettelse.

Stk.2. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan kræve forrentning af de i stk. 1, litra b-d, nævnte beløb.

Stk. 3. Når der er forløbet 30 år fra første udbetaling, ophører tilskrivningen af det i stk. 1, litra c, nævnte beløb. Når der er forløbet 40 år fra første udbetaling, nedskrives rentebeløbet for hvert påbegyndt år efter det 40. år med 1/11. Hvis boligdriftslånet indfries tidligere, påbegyndes nedskrivningen fra indfrielsesåret, dog tidligst når der er forløbet 20 år fra tilsagnet om statsgaranti og boligdriftslån.

§ 46 a. Senest 1 år efter det sidst udbetalte tilskud kan det ydede boligdriftslån indfries således:

- a) ejeren tilbagebetaler de akkumulerede tilskud og
- b) ejeren indbetaler et beløb svarende til statens rentetab på de ydede boligdriftslån, beregnet som 6,5 % p.a. rente og rentes rente af de ydede lån fra udbetalingen at regne.

Det beregnede indbetalte beløb kan højst udgøre 60 % af ejendommens kontante ejendomsværdi på indfrielsestidspunktet, dog mindst det udbetalte akkumulerede tilskud.

5. § 46 a ophæves.

Stk. 2. ---

§ 49. Ved ejerskifte bortfalder ydelse af boligdriftslån med udløbet af det halvår, hvori ejerskiftet har fundet sted, og det ydede driftslån forfalder til betaling straks. Ved ejendomsovertagelse efter reglerne om skifte af dødsboer kan den efterlevende ægtefælle dog overtage boligdriftslånet på uændrede vilkår.

Stk. 2. Indfrielse sker ved indbetaling af de i § 46 omhandlede beløb.

6. § 49 affattes således:

” **§ 49.** Ved ejerskifte forfalder boligdriftslånet til tilbagebetaling straks. Ved ejendomsovertagelse efter reglerne om skifte af dødsboer kan den efterlevende ægtefælle dog overtage boligdriftslånet på uændrede vilkår.”